

**SVN**STICHTING **Stimuleringsfonds**
Volkshuisvesting NEDERLANDSE GEMEENTEN

Gemeente Zandvoort
T.a.v. de Griffie
Postbus 2
2040 AA ZANDVOORT

Gemeente Zandvoort	nr. 2006/3668		
class. nr.	par. s.	par. b.	
1.			
datum	15 MEI 2006		
	98/102		
B/V			
JA	NIE		

Datum
13 maart 2006

Behandeld door
Mw. E. Hemke

Doorkiesnummer
033 253 9401

Kenmerk
06.077/eh

Onderwerp
SVn Startersregeling

E-mail
info@svn.nl

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben geconstateerd dat in heel veel gemeenten goede en betaalbare woningen voor starters een belangrijk verkiezingsitem is geweest en dat dit onderwerp ook terug te vinden is in de verkiezingsprogramma's van bijna alle partijen.

Wij als SVN hebben in samenspraak met een aantal gemeenten en NHG (Nationale Hypotheek Garantie) de Starterslening ontwikkeld. De Starterslening is een instrument dat in principe alle gemeenten kunnen inzetten om de lokale woningvoorraad (bestaand en nieuwbouw) bereikbaar te maken voor de starters op de koopwoningmarkt.

Wij hebben daarom een brief geschreven die bestemd is voor alle fracties in de gemeenteraad. Wij hopen daarmee te bereiken dat de Starterslening als instrument een onderwerp wordt in het nader op te stellen gemeenteraadsprogramma c.q. collegeprogramma voor de komende raadsperiode. U vindt deze brief in tienvoud als bijlage bij deze brief.

Wij vragen u vriendelijk de brieven op korte termijn te verspreiden onder de fracties in uw gemeenteraad. Mocht u nog vragen hebben of nadere informatie wensen dan horen wij dat graag van u.

Wij danken u bij voorbaat voor de door u genomen moeite.

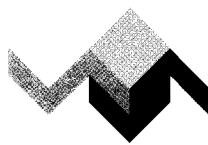
Met vriendelijke groet,

stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
Nederlandse gemeenten

Elly van Sluis-Barto
Directeur

Bijlage: 10 brieven
Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken
Westerdorpsstraat 68, 3871 AZ Hoevelaken
T (033) 253 94 01 F (033) 253 94 24
I www.svn.nl E info@svn.nl

Bankrekeningnummer: 26.58.66.294
nv Bank Nederlandse Gemeenten: 28.50.73.605
KvK Gooi- en Eemland: 41 04 26 10

**SV^N****STICHTING Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting** NEDERLANDSE GEMEENTEN

Aan de leden van de Gemeenteraad

Datum
13 maart 2006Behandeld door
mw. M. PeekTelefoonnummer
033 253 9401Kenmerk
06.078Onderwerp
SVn StartersregelingE-mail
info@svn.nl

Geachte heer, mevrouw,

Allereerst willen wij u van harte feliciteren met uw verkiezing en benoeming tot gemeenteraadslid.

Wij hebben geconstateerd dat in heel veel gemeenten goede en betaalbare woningen voor starters een item was tijdens de verkiezingen en dat dit onderwerp ook terug te vinden is in de verkiezingsprogramma's van bijna alle partijen.

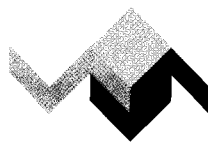
Wij, de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), zijn een financiële partner van gemeenten en hebben tot doel een waardevolle en gewaarborgde bijdrage te leveren aan de betaalbaarheid van het wonen nu en in de toekomst.

Vanuit deze doelstelling heeft SVn in samenspraak met gemeenten en NHG de Starterslening ontwikkeld. De Starterslening is een instrument dat – in principe alle – gemeenten kunnen inzetten om de lokale woningvoorraad (bestaand en nieuwbouw) bereikbaar te maken voor de starters op de koopwoningmarkt. Intussen zijn er 76 gemeenten die de Starterslening daadwerkelijk inzetten en dit aantal groeit maandelijks. Een korte omschrijving van het product Starterslening vindt u in de bijlage.

U staat als gemeenteraad nu op het punt om een programma te maken met doelen voor de komende raadsperiode op basis waarvan het college van B&W aan de slag gaat. Wij willen u graag in overweging geven om de Startersregeling van SVn te betrekken bij het bereikbaar maken/houden van de woningen voor de starters op uw lokale koopwoningmarkt. Meer informatie over de Startersregeling kunt u vinden op onze website www.svn.nl. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met SVn of een afspraak maken voor een nader informatief gesprek. Ons telefoonnummer is (033) 2539401. Een e-mail kan ook naar info@svn.nl.

Met vriendelijke groet,
stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
Nederlandse gemeenten

Elly van Sluis-Barto
Directeur

**SV^N****STICHTING Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting** NEDERLANDSE GEMEENTEN**BIJLAGE 1****De SVn Starterslening in kort bestek**

De Starterslening is ontwikkeld in samenspraak met gemeenten en NHG. Uitgangspunten bij de ontwikkeling waren: een eenvoudige implementatie, goede beheersbaarheid en ruimte voor lokaal maatwerk. De Starterslening maakt onderdeel uit van een complete "Startersregeling" die naast de lening bestaat uit een voorbeeldverordening, de gemeentelijke uitvoeringsregels (het juridisch kader), vaste procedures, voorlichtingsmateriaal en een voorbeeld toewijzingsbrief.

De complete regeling bestaat uit een aantal uniforme onderdelen die in alle gemeenten gelijk zijn, en er zijn een aantal keuzes mogelijk die de gemeente (in de verordening) moet maken op grond van de lokale situatie op de woningmarkt. Zo kan de gemeente kiezen voor:

- de doelgroep (brede of enge definitie)
- de maximale hoogte van de Starterslening (in bedrag of in een percentage van de prijs van de woning)
- de woningcategorie (bestaande bouw of nieuwbouw)
- het prijssegment (tot welke aankoopprijs)
- een projectmatige inzet (bepaalde nader aan te wijzen projecten) of
- een generieke inzet (alle woningen tot een bepaalde prijs)
- een gebiedsgerichte inzet (bijvoorbeeld een bepaalde herstructureringswijk)

De Starterslening wordt verstrekt vanuit een revolverend fonds dat de betreffende gemeente heeft ingericht bij SVn. De Starterslening wordt uitsluitend verstrekt onder de voorwaarde van borging door NHG en voldoet dan ook aan de normen en voorwaarden van NHG.

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit binnen de randvoorwaarden die de gemeente vaststelt (hoogte lening, woningsegment, doelgroep).

De Starterslening is een flexibele lening: zij beweegt mee met de ontwikkeling van het inkomen van het huishouden. De hoogte van de Starterslening hangt dus af van het inkomen van de aanvrager en de voorwaarden van de gemeente. De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar.

De hoogte van de lening wordt vastgesteld op basis van een draagkrachttoets die door SVn wordt uitgevoerd. Hierbij wordt uitgegaan van het actuele bruto jaarinkomen van de aanvrager(s). Ook wordt er een vermogentoets gedaan waarbij het bedrag aan vermogen dat aanwezig is boven de fiscale vrijstelling in mindering wordt gebracht op de prijs van de woning. In de berekening wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van secundaire financiële verplichtingen.

De totale financiering die nodig is voor de aankoop van de woning bestaat uit een normale (1^{ste}) hypotheek en de Starterslening. Naast de Starterslening is er dus een eerste hypotheek nodig. Die hypotheek kan worden afgesloten bij iedere bank.

Dit betekent maximale keuzevrijheid voor de starter. De Starterslening wordt afgesloten bij SVn. Beide leningen worden verstrekt onder voorwaarde van- en dus gegarandeerd door NHG.

De Starterslening is de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Daarna kan de klant een hertoetsing aanvragen om zijn/haar actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gedeeltelijk gebruikt om eerst rente en indien mogelijk ook aflossing op de lening te voldoen. Ook na het 6^e, het 10^e en het 15^e jaar is weer een hertoetsing mogelijk.

Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de starter de (marktconforme) rente en aflossing kan betalen. Dit vloeit weer terug in het Startersfonds. Belangrijke parameters daarbij zijn de ontwikkeling van het inkomen en de mutatiegraad van de woningen.

Overzicht procedure Starterslening

- Gemeenten stellen in een verordening lokale criteria vast zoals doelgroep, woningsegment (bestaand, nieuw, huurwoningen) maximale koopprijs, maximale Starterslening.
- De starters melden zich bij de gemeente en deze doet de check op lokale criteria en verstrekken aanvraagformulier voor de Starterslening.
- De starter vult een formulier in en stuurt dit naar SVn.
- SVn doet de toetsing en via het Bemiddelend Orgaan wordt een advies gegeven aan de gemeente.
- De gemeente wijst de Starterslening toe aan de Starter. In de toewijzing staan de randvoorwaarden waaraan de eerste hypotheek moet voldoen.
- De starter gaat naar de bank van hun eigen keuze en vraagt een offerte aan voor de eerste hypotheek.
- De getekende offerte wordt door de starter naar SVn opgestuurd.
- SVn controleert de offerte (uniforme randvoorwaarden) en brengt offerte uit voor de Starterslening.
- Na acceptatie van de offerte worden de stukken naar de notaris gestuurd.

Systematiek Revolving Fund

SVn werkt met zogeheten revolverende fondsen (RF). Dit zijn door deelnemende gemeenten ingestelde en geoormerkte fondsen van waaruit laagrentende (annuïteiten) leningen worden verstrekt binnen het terrein van de volkshuisvesting en stedelijke ontwikkeling. Rente en aflossing komen terug in het fonds en kunnen opnieuw worden gebruikt voor het verstrekken van leningen. Op deze manier ontstaat er een duurzame geldstroom die voorziet in een continue beschikbaarheid van middelen voor de volkshuisvesting. Een revolverend fonds is in dit opzicht in feite een aanvullend financieel instrument voor (lokale) overheden. SVn beheert deze fondsen en faciliteert de gemeenten bij het gebruik ervan.